

# **TUGAS AKHIR**

## **APARTEMEN DAN RENTAL SHOPS DI SURABAYA**

Untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam memperoleh  
Gelar Sarjana Teknik (S1)

### **JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR**



**DIAJUKAN OLEH :**

**HAMDI SYAHIRUL RAHMAN**  
**05 5101 0050**

**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"  
JAWA TIMUR  
2011**

# **TUGAS AKHIR**

## **APARTEMEN DAN RENTAL SHOPS DI SURABAYA**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

**HAMDI SYAHIRUL RAHMAN**  
0551010050

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji  
pada tanggal : 09 Juni 2011

Pembimbing Utama

Penguji I

**Lily Syahrial, ST., MT.**  
NIP. 19550908 199103 1 00 1

**Ir. Syaifuddin Zuhri, MT.**  
NIP. 19621019 199403 1 00 1

Pembimbing Pendamping

Penguji II

**Heru Subiantoro, ST., MT.**  
NPT. 3 7102 96 0061 1

**Ami Arfianti, ST., MT.**  
NPT. 3 6911 97 0158 1

Penguji III

**Ir. Sri Suryani Yuprapti Winasih, MT**  
NIP. 19670722 199303 2 00 1

Tugas Akhir ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan

Untuk memperoleh gelar Sarjana ( S1 )

Tanggal : 15 Juni 2011

Dekan Falkutas Teknik Sipil Dan Perencanaan

**Ir. Naniek Ratni Jar. M.Kes**  
NIP. 19590729 198603 2 00 1

## KATA PENGANTAR

Segala puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadirat dan diijinkannya oleh Allah S.W.T, telah dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini yang merupakan persyaratan dalam menyelesaikan Program Studi Strata 1 di Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Jurusan teknik Arsitektur, UPN “Veteran” Jawa Timur. Dalam penyusunan laporan seminar ini penulis mengambil judul **“Apartemen dan Rental Shops di Surabaya”**

Bersama ini dengan segala kerendahan hati saya ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dan telah memberikan dorongan serta pengarahan kepada penulis dalam menyelesaikan laporan Tugas Akhir ini. Ucapan terima kasih, saya tujukan kepada :

1. Allah SWT, dengan rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan, dan kelancaran selama proses penyusunan laporan Tugas Akhir ini.
2. Nabi besar Muhammad SAW, pembimbing seluruh umat manusia, sekaligus panutan seluruh umat muslim.
3. Bapak, Ibu, Kakak dan Adik tercinta yang selalu memberikan do’a, perhatian, semangat dan kasih sayang terus menerus dicurahkan sampai saya berhasil meraih gelar Sarjana dalam bidang Teknik Arsitektur.
4. Ibu Ir. Naniek Ratni Jar, M.Kes. selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
5. Bapak Lily Syahrial ST. MT. selaku dosen pembimbing utama.
6. Bapak Heru Subiantoro, ST. MT. selaku dosen pembimbing pendamping
7. Bapak Ir.Syaifuddin Zuhri, MT. Selaku Dosen Penguji I dan juga selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
8. Ibu Ami Arfianti, ST. MT. Selaku Dosen Penguji II
9. Ibu Sri Suryani Yuprapti Winarsih, MT. Selaku Dosen Penguji III dan juga Dosen Koordinator Studio Tugas Akhir.
10. Dan segenap Dosen Jurusan Teknik Arsitektur UPN “Veteran” Jawa Timur atas segala bimbingan ilmu dan bantuannya selama proses Tugas Akhir hingga selesainya laporan ini.
11. Untuk sahabat dekat saya dan juga Alumni UPN Jurusan Teknik Arsitektur, Agung Adi W, ST., Hendra Ari W. ST, Nugraha K. ST, Mansykur Tri, ST., Arif Dwi K,

ST. dan Sungsang Eko, ST. yang telah banyak memberikan support dan bantuannya dalam proses Tugas Akhir ini.

12. Untuk teman-teman seperjuangan Tugas Akhir saya di Studio Tugas Akhir, Teknik Arsitektur angkatan 2005 dan angkatan 2006 yang telah mensupport dan mempunyai rasa kesetiakawan yang tinggi. Semoga sukses kedepannya dan tetap semangat.
13. Untuk adik kelas saya, Fitri (Fifi) di Fakultas Fisip Jurusan Komunikasi yang telah banyak memberikan support, do'a dan waktunya dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
14. Untuk keluarga besar saya H. Usmani di Bekasi, yang telah banyak mensupport dan do'anya dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
15. Dan segenap teman-teman Jurusan Teknik Arsitektur terutama Alumni angkatan 2005, 2006 dan tim pembuat maket saya, mas Hanton terima kasih banyak atas bantuan dan waktunya.

Akhir kata, penulis ucapkan terima kasih dan mohon maaf sebesar-besarnya jika terdapat banyak kesalahan baik yang disengaja maupun tidak dalam penyusunan proposal tugas akhir ini. Semoga Proposal Tugas Akhir ini bisa bermanfaat bagi semua pihak, dan bisa didapatkan hasil yang maksimal nantinya.

Surabaya, 28 Juni 2011

Penyusun

Hamdi Syahirul Rahman

## DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan.....	i
Abstrak.....	ii
Kata Pengantar.....	iii
Daftar Isi.....	v
Daftar Gambar.....	viii
Daftar Tabel.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 . Latar Belakang .....	1
1.2 . Tujuan perancangan .....	6
1.3. Batasan dan Asumsi .....	7
1.4. Tahapan Perancangan .....	8
1.5. Sistematika Laporan .....	9
BAB II TINJAUAN OBYEK PERANCANGAN	
2.1 . Tinjauan Umum perancangan .....	12
2.1.1 . Pengertian Judul .....	12
2.1.2 . Studi Literatur .....	13
2.1.3 . Studi Kasus .....	16
2.1.3.1 Adhiwangsa Condominium dan Len Marc Mall .....	16
2.1.3.2 Apartemen Metropolis .....	22
2.1.4 . Analisa Hasil Studi .....	31
2.2 . Tinjauan Khusus Perancangan .....	33
2.2.1 . Lingkup pelayanan .....	33
2.2.2 . Aktivitas dan Kebutuhan Ruang .....	33
2.2.3 . Perhitungan Luas Ruang .....	36
2.2.4. Program Ruang .....	41
BAB III TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN	
3.1 . Latar Belakang Pemilihan Lokasi .....	42
3.2 . Penetapan Lokasi .....	45
3.3 . Kondisi Fisik Lokasi .....	46
3.3.1 . Existing Site .....	46
3.3.2 . Aksesibilitas .....	50

3.3.3 . Potensi Lingkungan .....	51
3.3.4. Infrastruktur Kota .....	52
3.3.5. Peraturan Bangunan Setempat .....	53
<b>BAB IV ANALISA PERANCANGAN</b>	
4.1 . Analisa Ruang .....	55
4.1.1 . Organisasi Ruang .....	55
4.1.2 . Hubungan Ruang dan Sirkulasi .....	56
4.1.3 . Diagram Abstrak .....	65
4.2 . Analisa site .....	67
4.2.1 . Analisa Aksesibilitas .....	68
4.2.2 . Analisis Iklim .....	71
4.2.3 . Analisa Lingkungan Sekitar .....	73
4.2.4 Analisa Zonning .....	75
4.3 Analisa Bentuk dan Tampilan .....	76
4.3.1 Analisa Bentuk .....	76
4.3.2 Analisa Tampilan .....	77
<b>BAB V KONSEP PERANCANGAN</b>	
5.1 Konsep Tapak .....	79
5.1.1 Konsep Zonning .....	79
5.1.2 Konsep Tatahan Massa .....	80
5.1.3 Konsep Orientasi Bangunan .....	81
5.1.4 Konsep Entrance .....	81
5.1.5 Konsep Tampilan bangunan .....	82
5.1.6 Konsep Ruang Luar .....	83
5.1.7 Konsep Ruang Dalam .....	84
<b>BAB VI APLIKASI RANCANGAN</b>	
6.1 . Aplikasi Tapak .....	85
6.1.1 . Aplikasi Zonning .....	85
6.1.2 . Aplikasi Tatahan Massa .....	85
6.1.3 . Aplikasi Orientasi Bangunan .....	86
6.1.4 Aplikasi Enterance .....	86
6.1.5 Aplikasi Tampilan Bangunan .....	87
6.2 Aplikasi Ruang Luar .....	88

6.3 . Aplikasi Ruang Dalam .....	88
Penutup .....	x
Daftar pustaka .....	xi
Lampiran 1 .....	
Lampiran 2 .....	



## DAFTAR TABEL

• Tabel 1.1 Laju Pertumbuhan Ekonomi Tahun Menurut Kabupaten/Kota 2004-2007 .....	2
• Tabel 1. 2 Penempatan TKA menurut jenis jabatan tahun 2008 .....	2
• Tabel 1.3 Tujuan Kunjungan Warga Negara Asing Pendatang 2008 .....	3
• Tabel 1.4 Prosentase peminat tempat tinggal di Surabaya .....	3
• Tabel 1.5 Jumlah Apartemen di kota Surabaya .....	4
• Tabel 1.6 Apartemen di Kota Surabaya (lampiran) .....	
• Tabel 1.7 Pengelompokan apartemen di Surabaya tahun 2009 .....	4
• Tabel 1.8 Apartemen Country Heritage,2009 (lampiran) .....	
• Tabel 1.10 Daftar tarif sewa apartemen Graha Residence, 2009 (lampiran) .....	
• Tabel 1.11 Daftar tarif sewa apartemen Graha Residence, tahun 2009 (lampiran) .....	
• Tabel 1.12 Apartemen Graha Residence (lampiran) .....	
• Tabel 1.13 Apartemen Adhiwangsa Condominium (lampiran) .....	
• Tabel 1.14 Apartemen yang baru dibangun di Kota Surabaya .....	5
• Tabel 2.1 Fasilitas pendukung .....	15
• Tabel 2.2 Fasilitas Pendukung .....	21
• Tabel 2.3 Tabel Hasil Studi Kasus .....	29
• Tabel 2.4 Fasilitas Hunian .....	34
• Tabel 2.5 Fasilitas Pendukung .....	35
• Tabel 2.6 Fasilitas Rekreasi .....	37
• Tabel 2.7 Fasilitas Karyawan / Staff .....	38
• Tabel 2.8 Fasilitas Servis .....	39



## ABSTRAK

Apartemen dan Rental Shops merupakan gabungan unit-unit hunian (rumah tinggal) yang terdapat dalam suatu gabungan yang dilengkapi beberapa fasilitas penunjang, yaitu tempat-tempat penjualan yang diperoleh dengan sistem sewa dan fasilitas penunjang yang lain untuk tujuan kenyamanan dan memenuhi kebutuhan dalam sehari-hari penghuni apartemen.

Sebagai tujuan perancangan yaitu menciptakan suatu wadah hunian yang dapat memenuhi tuntutan kebutuhan bagi para pekerja domestik dan non domestik. Dengan memberikan sebuah fasilitas rental shops sebagai tempat kebutuhan penunjang bagi si penghuni apartemen.

Lokasi tapak pada perancangan apartemen dan rental shops ini diarahkan pada daerah Surabaya Barat, diwilayah distrik Lidah Wetan, tepatnya dekat dengan pusat Central Bisnis Distrik (CBD). Hal ini di karenakan Surabaya Barat merupakan CBD kedua yang sedang berkembang dan mempunyai potensi site yang mendukung seperti infrastruktur kota yang memadai, potensi bangunan perbelanjaan, dan mempunyai aksesibilitas jalan yang sudah terpenuhi.

Sebagai bangunan yang mempunyai nilai jual tinggi maka konsep perancangan menggunakan teori dari Geoffrey Broadbent, dimana mengambil pada point ke 5 Capital investment. Dengan mengambil tema konsep *Imaging of modern life style*, hal ini dikarenakan konsep apartemen dan rental shops mengacu pada 3 point yaitu, arsitektur modern, bangunan sebagai nilai investasi, dan adanya gaya hidup yang modern. Jadi dari ketiga point tersebut disimpulkan sebagai satu kesatuan menjadi tema *Imaging of modern life style* ( Gambaran tentang gaya hidup modern). Sehingga kedepannya bisa menjadi bangunan yang memiliki nilai jual tinggi dan memberikan gambaran hidup yang lebih modern dan praktis.

Kata Kunci :

**Apartemen dan Rental Shops, judul konsep "*Imaging of modern lifestyle*", penerapan konsep Capital investment, arsitektur modern dan minimalis.**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Indonesia adalah Negara kepulauan yang terbesar didunia dan sedang berkembang saat ini. Sebagai Negara yang sedang berkembang menuju era tinggal landas, dalam melaksanakan pembangunannya masih membutuhkan banyak tenaga asing dari berbagai bidang profesi dan tingkatan yang telah berpengalaman dan lebih menguasai teknologi dalam rangka perkembangan teknologi yang terus berkembang pesat, seperti *Bussiness Manager, researcher*, tenaga ahli professional, staff perwakilan perusahaan asing serta pengusaha dan lain sebagainya.

Surabaya merupakan kota Metropolis dan terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta, yang juga mengalami perkembangan perekonomian di kota ini. Pemerintah Kota Madya Surabaya dengan Rencana Induk Kota Surabaya pada tahun 2010-2014 berkeinginan membangun dan mengembangkan kota Surabaya sebagai kota BUDIPAMARINDA (Budaya, Pendidikan, Pariwisata, Maritim, Industri dan Perdagangan), sehingga bagi pertumbuhan dan perkembangan kota Surabaya. Peranan keenam sektor tersebut sangat penting, guna sebagai peningkatan kerja sama antar daerah yang saling menguntungkan dan mendorong pembangunan yang berkelanjutan yang berwawasan lingkungan.

Dengan adanya kehadiran bagi para pekerja domestik maupun non domestik di Surabaya sudah pasti menimbulkan masalah penyediaan tempat tinggal / hunian yang memadai bagi mereka, dengan profesi dan latar belakang sosio-kultural yang berbeda-beda. Pada umumnya di Surabaya mereka tinggal di rumah-rumah kontrakan, hotel dengan status penyewa sementara (*Long Stay Guest*).

Kebijaksanaan-kebijaksanaan yang dikeluarkan oleh Pemerintah yang bertujuan untuk mengembangkan dunia bisnis / perekonomian di Indonesia adalah sebagai berikut :

- SK. Ketua BKPM No.15, tanggal 1 Oktober 2000 : Tentang penyerderhanaan persyaratan berinvestasi dari 36 persyaratan menjadi 23 persyaratan.
- Paket Kebijakan 6 Mei 2000 : Pada dasarnya merupakan upaya untuk mendorong ekspor komoditi non-migas dan mendorong penanaman modal nasional

maupun modal asing. Upaya tersebut dilaksanakan melalui pengaturan tata niaga, bea masuk, dan pengaturan mengenai penanaman modal.

- Paket kebijaksanaan 24 Desember 2000 : Merupakan tindak lanjut dari paket-paket kebijaksanaan sebelumnya dan bertujuan untuk membuka peluang yang lebih besar untuk kegiatan-kegiatan ekspor komoditi non migas dan memberi peluang penanaman modal nasional maupun modal asing. Upaya tersebut dilaksanakan melalui pengaturan tata niaga, bea masuk, dan pengaturan mengenai penanaman modal.

(Sumber : Badan Koordinasi Penanaman Modal Pusat, tahun 2000 )

Berikut ini tabel laju pertumbuhan ekonomi tahun menurut kabupaten / kota pada tahun 2004 – 2006

Tabel 1.1 Laju Pertumbuhan Ekonomi Tahun Menurut Kabupaten/Kota 2004-2007

No.	Kabupaten / Kota	Tahun				
		2004 %	2005 %	2006 %	2007 %	2008 %
1.	<b>Kota Surabaya</b>	<b>6,71</b>	<b>6,93</b>	<b>6,99</b>	<b>6,31</b>	<b>6,29</b>
2.	Kabupaten Sidoarjo	6,14	5,40	5,77	5,55	5,50
3.	Kota Pasuruan	5,96	5,97	6,20	6,18	6,15
4.	Kota Mojokerto	6,55	6,00	6,65	6,60	6,50
5.	Kota Malang	6,95	5,75	6,36	6,33	6,20
6.	Kota Kediri	7,29	0,43	0,66	1,60	1,50
7.	Kota Probolinggo	6,13	6,83	6,26	6,30	6,28
8.	Kota Blitar	6,30	6,45	6,05	6,04	6,02
9.	Kota Madiun	4,99	5,93	6,24	6,20	6,18
10.	Kota Batu	6,56	7,08	6,25	6,25	6,20
12.	Jawa Timur	5,83	5,84	5,80	6,10	5,68

Sumber: BPS Kota Surabaya tahun 2007

Dengan adanya data diatas, laju pertumbuhan ekonomi terutama di kota Surabaya pada tahun 2004 sampai 2008 mengalami kenaikan dan penurunan. Di akhir tahun 2008 dengan 6,29 persen.

Berikut ini penempatan para pekerja domestik maupun non domestik di Indonesia menurut jenis jabatan pada tahun 2008 :

Tabel 1.2 Penempatan para pekerja domestik maupun non domestik di Indonesia

No.	Jabatan	Total	Persen (%)
1.	Profesional	32.294	38,70
2.	Komisaris	604	0,72
3.	Direksi	6.700	8,03
4.	Manager	14.442	17,31
5.	Supervisor	6.520	7,81
6.	Teknisi	17.192	20,60
7.	Advisor/ Consultant	5.695	6,82
8.	Lainnya	5	0,01
	<b>Jumlah</b>	<b>83.452</b>	<b>100,00</b>

sumber :Binapenta, Depnakertrans, 2008

Dari data tabel di atas dapat di informasikan bahwa penempatan para pekerja domestik maupun non domestik menurut jenis jabatan yang paling diminati adalah jabatan Profesional, *Manager*, Teknisi, Direksi, *Supervisor* dan *Advisor/Consultant* dan lainnya.

Bagi para pekerja domestik dan pekerja non domestik yang datang di Surabaya pada umumnya, karena ada tujuan masalah bisnis. Selain itu mereka datang karena ada urusan lain selain urusan bisnis. Bagi para pekerja domestik dan pekerja non domestik pendatang pada umumnya datang di Surabaya dalam waktu yang cukup lama, sesuai kontrak yang di setujui. Oleh karena itu tentunya mereka butuh sarana dan prasarana yang memadai sesuai dengan sosial budaya mereka untuk memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam melakukan segala aktivitasnya, yaitu adanya sarana hunian.

Berikut ini Tujuan Kunjungan Para pekerja domestik dan non domestik tahun 2008 :

Tabel 1.3 Tujuan Kunjungan Warga Negara Asing Pendatang 2008

Maksud Tujuan	Prosentase %
• Bisnis ( <i>Bussiness</i> )	69
• Pemerintahan ( <i>Government</i> )	2,54
• Airline	26,60
• Wisatawan	1,42

Sumber : BPS Kota Surabaya, 2008

Untuk mensiasati hal ini Badan Usaha Swasta di Surabaya, mencoba untuk membangun sebuah hunian tempat tinggal yang dekat di tengah-tengah perkotaan. Dengan membangun sebuah apartemen sebagai hunian bagi para pekerja domestik dan pekerja non domestik di Surabaya. Pada umumnya di Surabaya mereka tinggal di rumah-rumah kontrakan, hotel dengan status penyewa sementara (*Long Stay Guest*).

Berikut ini jumlah prosentase peminat tempat tinggal yang ada di Surabaya tahun 2008 :

Tabel 1.4 Prosentase peminat tempat tinggal di kota Surabaya

No.	Jenis tempat tinggal	Persen (%)
1.	Rumah kontrakan	10
2.	Rumah dinas	5
3.	Hotel	15
4.	Apartemen	70
Total		100

Sumber : REI Jatim, 2008

Dengan adanya data jumlah peminat tempat tinggal di Surabaya, menjadi sebuah solusi bahwa para pekerja domestik dan pekerja non domestik lebih memilih tempat tinggal di apartemen sebagai huniannya, dengan prosentase yang cukup tinggi yaitu 70 %.

Apartemen merupakan hunian layaknya rumah pada umumnya, hanya saja jika perumahan-perumahan unit-unit kavlingnya, ditata horizontal tersebar di seluruh lahan yang tersedia. Sedangkan apartemen unit-unit kavlingnya ditata secara vertikal sehingga tercipta sebuah massa bangunan tinggi yang berisi unit-unit hunian. Apartemen memiliki berbagai jenis, seperti ditinjau dari bentuk bangunannya seperti *Slab*, *Town House*, dan *Variant*.

(sumber: situs blogdetik tentang tren perkembangan apartemen, tahun 2008)

Berikut ini Apartemen yang sudah ada di kota Surabaya berdasarkan penyebaran wilayahnya :

Tabel 1.5 Jumlah Apartemen di Kota Surabaya

No.	Wilayah Surabaya	Jumlah Apartemen
1.	Surabaya Pusat	3
2.	Surabaya Timur	5
3.	Surabaya Barat	4
4.	Surabaya Utara	2
5.	Surabaya Selatan	1
Total		15

Sumber: data survey, 2009

Seperti yang dijelaskan pada tabel diatas Kota Surabaya memiliki apartemen dengan lima wilayah disetiap penyebarannya, dengan jumlah total 15 apartemen hingga tahun 2009. Untuk melihat lebih detail mengenai jumlah unit apartemen di Kota Surabaya bisa dilihat pada lampiran halaman 82 tabel 1.6 Apartemen di kota Surabaya.

Berikut ini pengelompokan apartemen berdasarkan dari segi tipe apartemen, jumlah sewa dan milik beserta jumlah yang terisi dan peminat apartemen.

Tabel 1.6 Pengelompokan apartemen di Surabaya tahun 2009

Tipe	Jumlah		Terisi Unit	Terisi (%)	Peminat (%)
	Sewa	Milik			
• Low Rise	90 unit	75 unit	130 unit	79	80
• Medium Rise	104 unit	80 unit	90 unit	49	50
• High Rise	708 unit	330 unit	506 unit	48,8	50
• Variant	85 unit	40 unit	96 unit	77	80
<b>Jumlah</b>	<b>987 unit</b>	<b>526 unit</b>	<b>822 unit</b>	<b>54,4</b>	<b>65</b>

Sumber : Data Survey, 2009

Dengan adanya jumlah apartemen yang sudah dibangun totalnya 1512 unit, yang terisi 822 unit dengan prosentase 54,4 persen yang terisi pada tahun 2009.

Dalam sebuah kutipan Surabaya Post, mengenai perkembangan apartemen di Surabaya. Menurut Wakil Ketua DPD REI Jatim, Richard Adisastra pada tanggal 13 Agustus 2005, beliau mengatakan bahwa “prospek property apartemen sekarang ini beralih ke daerah Surabaya Barat. Hal ini dikarenakan Surabaya Barat merupakan daerah Central Business Distric (CBD), yang mana para pengembang property apartemen sedang serius menggarap apartemen”. Hal ini juga didukung oleh Dirut PT. Grand Interwisata, Amandus Anastasius Aloysius Adelia mengatakan, “pembangunan apartemen di kawasan Surabaya Barat bergerak hampir secara bersamaan. Pasalnya, masing-masing pengembang membaca dan menangkap peluang yang terjadi di Surabaya dalam lima tahun mendatang memang ke arah pembangunan apartemen “.

“Tercatat ada 4 pengembang besar real estate, yaitu Dharmala Grup, Pakuwon Grup, PT. Adibaladika, dan PT.Ciputra World. Dengan adanya keempat pengembang ini, tercatat dari 1512 unit apartemen yang sudah terbangun pada tahun 1997 sampai tahun 2005 dan yang sedang berjalan sekarang sekitar 1282 unit apartemen, jadi untuk keseluruhan mencapai 2794 unit. Dan para peminat real estate apartemen di Surabaya masih tinggi  $\pm$  80%, untuk mencapai kebutuhan apartemen di Surabaya sekitar 3000 unit. Untuk melihat data apartemen di Surabaya secara lengkap, bisa dilihat pada tabel 1.8 sampai tabel 1.12 pada lampiran halaman

Berikut ini apartemen yang baru dibangun di kota Surabaya :

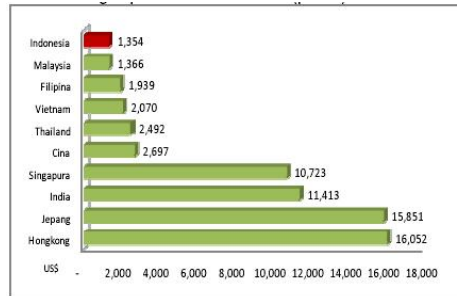
Tabel 1.7 Apartemen yang baru dibangun di Kota Surabaya

No.	Nama Apartemen	Jumlah unit
1.	Apartemen Adiwangsa Surabaya	356
2.	Apartemen Ciputra	350
3.	Trilium Office & Residence	330
4.	Apartemen CITO ( <i>City of Tomorrow</i> )	246
Jumlah		1282

Sumber : Studi lapangan

Apartemen yang baru dibangun di kota Surabaya mencapai 4 Apartemen, dengan penyebarannya yang berbeda. Dengan jumlah unit keseluruhan yang baru di bangun mencapai 1282 unit untuk tahun 2009.

Berikut ini grafik harga apartemen menurut keberadaannya di pusat kota pada skala Internasional tahun 2008:



Gambar 1.1 Harga Apartemen di Pusat Kota Per M<sup>2</sup> ,2009  
Sumber : Bakrieland Development,2009

Dengan adanya data diatas menunjukkan bahwa investasi properti di Indonesia sangat murah dibanding Negara-negara Asia lainnya. Berdasarkan data dari global propertyguide, harga apartemen per meter persegi di Indonesia 12 kali lebih murah dibanding harga apartemen di Hongkong yakni US\$ 1,354 per meter persegi. Hal lain yang memicu pertumbuhan pembangunan apartemen adalah semakin berkembangnya bisnis, sehingga memunculkan pusat-pusat bisnis, sehingga memberikan pemikiran untuk perlu disediakan fasilitas tempat tinggal dekat pusat bisnis tersebut. Dalam rangka memperlancar bisnis perusahaan tersebut.

Dengan adanya pertumbuhan pembangunan apartemen di Surabaya yang semakin pesat, maka proyek perancangan apartemen dan rental shops ini di fokuskan untuk para pekerja domestik dan non domestik. Dengan harapan menjadikan apartemen sebagai tempat tinggal mereka dan juga sebagai investasi untuk jangka panjang dan memberikan dampak positif bagi pembangunan apartemen di Surabaya khususnya.

## 1.2 Tujuan Perancangan

Tujuan pada proyek Apartemen dan Rental Shops di Surabaya ini, sebagai berikut :

- Menciptakan suatu wadah hunian yang dapat memenuhi tuntutan kebutuhan bagi para pekerja domestik dan non domestik sesuai dengan profesi mereka masing-masing.
- Memanfaatkan lahan kosong secara efektif.
- Memberikan sebuah fasilitas-fasilitas rental shops sebagai tempat kebutuhan bagi si penghuni apartemen.

Tujuan pada proyek Apartemen dan Rental Shops di Surabaya ini, lebih mengarah ke non arsitektural, seperti :

- Memperoleh keuntungan finansial yang sesuai dengan tujuan investasi

- Meningkatkan pendapatan daerah melalui pajak sehingga menambah devisa negara melalui sektor non migas.

### **1.3 Batasan dan Asumsi**

Pada proyek rancangan Apartemen dan Rental Shops di Surabaya ini, memiliki batasan-batasan dan asumsi yang dapat dijadikan acuan bagi pelaksanaan perancangan, yaitu :

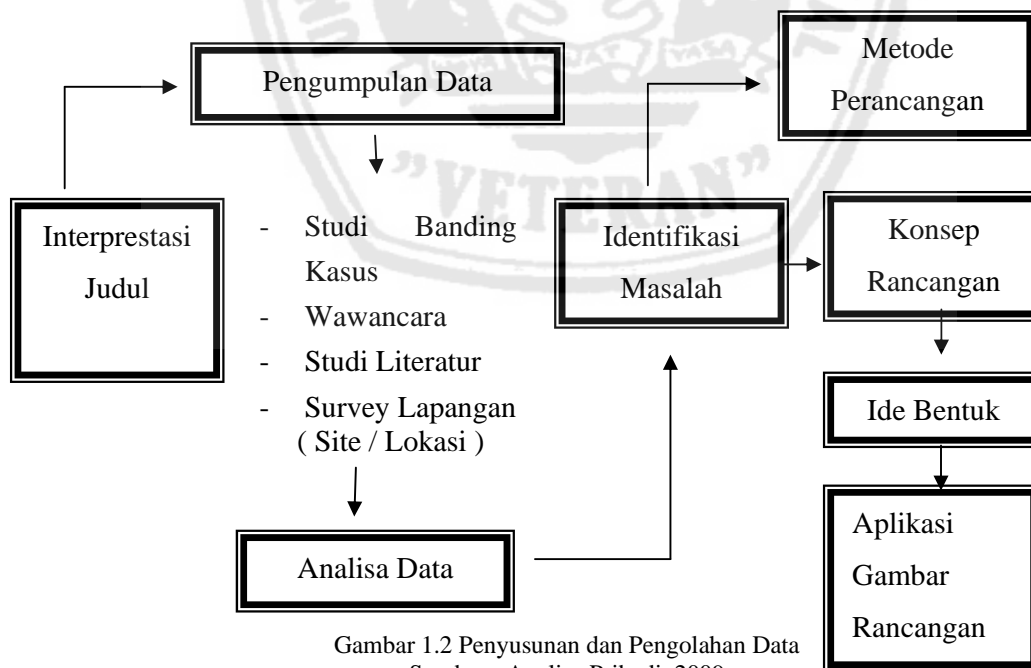
- Batasan
  - Sasaran pada proyek perancangan ini ditujukan kepada para pekerja domestik dan non domestik seperti tenaga profesional, teknisi, pedagang, dan lainnya, yang menetap di Surabaya dalam jangka waktu selamanya atau tidak terbatas.
  - Merancang bangunan Apartemen dan Rental Shops ini lebih di fokuskan pada hunian apartemen dan rental shops sebagai sebuah fasilitas pendukung, tidak secara detail.
  - Merancang dan menyelesaikan ruang luar site perancangan diselesaikan pada aspek fungsi yang mendukung bangunan secara keseluruhan.
  - Dalam perwujudannya perancangan Apartemen dan Rental Shops ini dibatasi sampai tahap gambar pra rancangan.
  - Program kebutuhan ruang dan kapasitas ditentukan berdasarkan analisa atau studi banding dengan proyek- proyek sejenis yang sudah ada, dengan mempertimbangkan juga lingkungan pelayanan yang direncanakan
- Asumsi
  - Untuk kepemilikan proyek Apartemen dan Rental Shops ini, bersumber dana yang digunakan dan di asumsikan milik swasta, sehingga faktor keuntungan baik profit maupun benefit sangat di perhatikan.
  - Tapak yang digunakan dianggap milik pemilik proyek dan diasumsikan dalam keadaan kosong dan siap dibangun.
  - Apartemen dan Rental Shops ini sebagai sebuah hunian dan tempat tinggal, sedangkan rental shops sebagai tempat perbelanjaan dalam lingkup yang sedang, di buka setiap hari mulai pukul 08.00 sampai dengan pukul 21.00 untuk umum dan penghuni apartemen.
  - Untuk Rental Shops sebagai pusat perbelanjaan kebutuhan sehari-hari, yang meliputi Supermarket, Cafe, Restoran, dan Toko Baju.



## 1.4 Tahapan Perancangan

Pada tahap awal proses perancangan Apartemen dan Rental Shops di Surabaya dimulai dari pengumpulan data-data dan masukan yang akan sangat berguna pada tahap selanjutnya. Pengumpulan data dimulai dari beberapa tahapan yang ada di dalam perancangan, antara lain :

- Menginterpretasikan judul rancangan yaitu “Apartemen dan Rental Shops di Surabaya” yang mempunyai fungsi sebagai wadah hunian yang dapat memenuhi tuntutan kebutuhan bagi para pekerja domestik dan non domestik sebagai masyarakat yang modern.
  - Mengumpulkan dan menganalisa data-data tentang Apartemen dan Rental Shops melalui studi literatur, internet, studi kasus, dan wawancara.
  - Memperhatikan arahan dan kebijakan pemerintah baik yang bersifat telah ada maupun yang direncanakan karena hal itu dapat dijadikan sebagai bahan masukan di dalam perencanaan
  - Mengidentifikasi masalah, dengan memberikan sebuah gambaran tentang asal titik mulainya proses perancangan sampai dengan terjadinya sebuah aplikasi rancangan.
- Secara matematis, akan diperlihatkan melalui diagram sebagai berikut :



- **Rumusan konsep rancangan**  
Merupakan aplikasi konsep dari judul “Apartemen dan Rental Shops” yang berisi tentang tema perancangan, dan memberikan suatu gambaran-gambaran penyelesaian dari bentuk, ide yang akan diterapkan dari gambar pra rancangan.
- **Aplikasi gambar rancangan**  
Tahapan terakhir ini berisi tentang gambar-gambar pra rancangan seperti layout, denah, tampak rancangan, potongan rancangan, detail rancangan dan gambar perspektif rancangan, yang merupakan proses aplikasi konsep rancangan yang dituangkan dalam gambar-gambar pra rancangan.

### **1.5 Sistematika Laporan**

Untuk mendapatkan pengertian serta pemahaman materi tentang Apartemen dan Rental Shops di Surabaya ini, maka penyajian proposal ini menggunakan sistematika penyusunan sebagai berikut :

- **BAB I PENDAHULUAN**

Tinjauan terhadap pemilihan Proyek Tugas Akhir seperti latar belakang, tujuan dan sasaran perancangan, batasan dan asumsi, tahapan perancangan, sistematika laporan.

- **BAB II TINJAUAN OBYEK PERANCANGAN**

Tinjauan terhadap obyek perancangan (judul proyek tugas akhir) yang terdiri dari Tinjauan umum berisi tentang pengertian judul, studi literatur, studi kasus, Analisa hasil studi. Tinjauan khusus berisi tentang lingkup pelayanan (tujuan dan sasaran), aktifitas dan kebutuhan ruang, perhitungan luas ruang dan program ruang.

- **BAB III TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN**

Tinjauan lokasi perancangan meliputi latar belakang pemilihan lokasi, penetapan lokasi, kondisi fisik lokasi meliputi aksesibilitas, potensi lingkungan, infrastruktur kota.

- **BAB IV ANALISA PERANCANGAN**

Analisa perancangan meliputi analisa ruang, organisasi ruang hubungan ruang dan sirkulasi, diagram abstrak. Untuk analisa site meliputi analisa aksesibilitas, analisa iklim dan analisa lingkungan sekitar. Analisa bentuk dan tampilan meliputi bentuk geometri dasar (tipologi) dan tampilan bangunan.